Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

UWAGA. W razie zmiany właściciela realności oddać obecnemu właścicielowi lub administratorowi realności.

Nr. 1/118. Kraków, marzec 1931 r. Rocznik XIX.

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALNOŚCI

ORGAN TOWARZYSTWA KATOL. WŁAŚCICIELI REALNOŚCI M. KRAKOWA I GMIN PRZYŁĄCZONYCH.

Numer pojedynczy **60 gr.**

Członkowie Tow. katol. właść. realn., w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo **bezpłatnie**, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
UL. KARMELICKA 15, I. P.
Telefon Nr. 113 40.
Konto P. K. O. Nr. 407.771.
Redaktor odpowiedzialny:
Dr ROMAN HELL

Ogłoszenia przyjmuje administracja, Kraków, ul. Karmelicka L. 15, I. p.
CENY OGŁOSZEŃ:
Cała strona 160 zł, $^1/_2$ str. 80 zł., $^1/_4$ str 40 zł., $^1/_8$ str. 20 zł., $^1/_{16}$ str. 10 zł. Nadesłane 50 gr. Drobne ogłoszenia za słowo 6 gr. (najmniej 10 słów).

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy **Karmelickiej L. 15, I. piętro, telefon 113-40**, członkom udzielają **bezpłatnie**:

a) **informacji i porady prawnej** codziennie od godziny **6—7$^1/_2$** wieczór adwokat Dr. Hell,
b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i czwartki od godz. **5—7** wieczór emeryt. Radca skarbowy Skrzydylka.

35-LETNI JUBILEUSZ (1896—1931)
ISTNIENIA TOWARZYSTWA KATOLICKICH WŁAŚCICIELI REALNOŚCI MIASTA KRAKOWA.

Prezesami w tym czasie byli:
Dr Konstanty Lipowski — Dr Franciszek Mussil — Dr Aleksander Bakałowicz.

ZAPROSZENIE.

Wydział Towarzystwa katolickich właścicieli realności m. Krakowa zaprasza swych członków na:

1) **Nabożeństwo**, które odbędzie się na intencję dalszego rozwoju Towarzystwa w dniu 12-go kwietnia b. r. o godzinie 9-tej rano w kościele OO. Zmartwychwstańców, oraz na
2) **Doroczne Walne Zgromadzenie**, które odbędzie się w tymsamym dniu o godz. 10-tej rano w sali krakowskiego Towarzystwa Wzajemnych Ubezpieczeń przy ul. Basztowej L. 8, I. p.

PORZĄDEK DZIENNY:

1) Zagajenie;
2) Odczytanie protokółu z ostatniego Dorocznego Walnego Zgromadzenia;
3) Sprawozdanie z działalności Zarządu;
4) Sprawozdanie kasowe;
5) Wybór 17 członków Wydziału w miejsce statutowo ustępujących;
6) Wybór 3 członków Komisji kontrolującej;
7) Referat posłanki na Sejm p. Eliny Pepłowskiej: „O obecnej sytuacji własności nieruchomej miejskiej“;
8) Referat Radcy skarbowego p. Skrzydylki: „Jak robić zeznania o dochodzie“.
9) Wolne wnioski.

W razie braku statutem przewidzianego kompletu, odbędzie się pół godziny później ponowne Walne Zgromadzenie, bez względu na ilość obecnych członków, z tymsamym porządkiem dziennym.

Za Wydział:

Dr Hell
sekretarz.

Dr Bakałowicz
prezes.

Zestawienie rachunkowe

Towarzystwa Katolickich Właścicieli Realności za rok 1930.

DOCHÓD	Zł	gr
Stan kasy z dniem 1/I 1930	957	81
Wkładki przez P. K. O. w r. 1930 . .	2.693	39
Wkładki gotówką w biurze	3.600	75
Wstępy na Walne Zgromadzenie i posiedzenia dyskusyjne	56	73
Zysk ze sprzedaży druków Regulaminu Domowego i innych	232	15
	7.540	83

ROZCHÓD	Zł	gr	Zł	gr
Pensja personalu biura Towarzystwa	2400	—		
Czynsz za lokal Towarzystwa . . .	1500	—		
Opłata za telefon	225	—		
Kasa Chorych	195	96		
Obsługa biura	216	—		
Opał, t. j. węgle i drzewo	68	—		
Światło elektryczne	97	—		
Drukarnia za gazety i druki . . .	900	—		
Opłaty pocztowe i portorja	48	40		
Koszta wyjazdu delegata do Warszawy na posiedzenia Związku Zrzeszeń	314	60		
Wkładka do Związku Zrzeszeń . .	300	—		
Koszta Walnego Zgromadzenia, t. j. za salę, światło i obsługę	69	60		
Kupno książek i ustaw	42	—		
Podatek szyldowy	10	35		
Koszta wieńca dla skarbnika ś. p. Pezdańskiego	40	—		
Na cele społeczne	27	—		
Prowizja inkasenta	16	56		
Koszta sporządzenia bilansu w r. 1929	40	—		
Dorożki na pocztę z gazetami . . .	8	50		
Przybory kancelaryjne i drobne naprawy	16	61	6.535	58
Stan kasy z dniem 31/XII 1930 . .			1.005	25
			7.540	83

W Krakowie, dnia 20 marca 1931 r.

Dr Hell
sekretarz.

Inż. Büttner
skarbnik.

Rada przyboczna
Prezydenta m. Krakowa.

Ogłoszona przez krak. Urząd wojewódzki lista Rady przybocznej w miejsce rozwiązanej Rady miejskiej, wywołała w kołach właścicieli realności zdziwienie z powodu zupełnego niemal pominięcia w niej reprezentantów własności nieruchomej. Wydział Towarzystwa Katol. Właścicieli Realności na posiedzeniu w dniu 14 marca r. b. postanowił wobec tego wysłać do Województwa następujący memorjał:

Kraków, 16 marca 1930.

Wysokie Województwo!

Ogłoszenie listy 70 członków Rady przybocznej dla Prezydjum miasta Krakowa, na miejsce rozwiązanej Rady miejskiej przyniosło wszystkim właścicielom realności naszego miasta rozczarowanie.

Spodziewaliśmy się bowiem, że czynnik własności prywatnej miejskiej, jako najistotniej i najbliżej związany z gospodarką miasta, jako czynnik to miasto tworzący, uzyska odpowiednią do swej roli i stanowiska w mieście ilość mandatów.

Tymczasem z pośród 70 mianowanych członków Rady zaledwie paru jest przypadkowo właścicielami domów, którzy jednak na liście znaleźli się z innych powodów, a nie jako reprezentanci własności nieruchomej.

Śmiemy twierdzić, że nikt inny nie jest

tak predystynowany do zasiadania w radach miejskich, jak właśnie właściciele realności. Wnoszą oni bowiem doświadczenie, które zdobyli własnym kosztem, administrując własnym majątkiem i doświadczenia tego nie potrzebują już zdobywać eksperymentowaniem kosztem grosza publicznego, — wnoszą przezorność, oszczędność i trzeźwą ocenę finansowych możliwości tak obywateli, jak i miasta. Potwierdzeniem tego naszego zapatrywania są niestety bardzo liczne dowody w całym szeregu miast, w których rady miejskie, pozbawione decydującego głosu właścicieli domów, doprowadziły gospodarkę miejską do opłakanych rezultatów.

Wobec tego Wydział Towarzystwa katolickich właścicieli realności miasta Krakowa, istniejącego już 35 lat i od tylu lat reprezentującego interesy i opinję właścicielt domów naszego miasta, dowiedziawszy się o wakujących miejscach w Radzie przybocznej, a nawet o jej zamierzonem powiększeniu, w tros e o dobro mi sta i chcąc przyczynić się do trudów jego zarządu, na posiedzeniu w dniu 14 b. m. odbytem uchwalił przesłać Wysokiemu Województwu niniejszy memorjał i w razie przychylenia się do jego poglądów, przedstawić na żądanie listę kandydatów do Rady przybocznej.

Nowelizacja ust. o ochr. lokatorów.

Jak się dowiadujemy, rząd przedłoży w najbliższych dniach Sejmowi projekt ustawy nowelizującej ustawę o ochronie lokatorów. Nowela ta przewiduje, że eksmisje orzeczone z powodu zalegania wypłaty komornego nie będą mogły być wykonywane w okresie miesięcy zimowych t. j. od 1 listopada do 31 marca. Ponadto sąd lub urząd rozjemczy będzie mógł uwzględnić położenie pozwanego, odkładając eksmisje nawet poza okres miesięcy zimowych.

Jeżeli zważymy, że przeprowadzenie procesu o eksmisję trwa zazwyczaj przy dzisiejszej ustawie półtora roku, to dodając do tego jeszcze zupełnie nieokreślony czasokres z zamierzonej nowelizacji, niema dla nas żadnej wątpliwości, że doprowadzi to do ruiny bardzo wielu właścicieli domów. Przez cały bowiem ten czas lokator nie będzie płacił czynszu, właściciel zaś będzie zmuszonym płacić podatki od nieruchomości, wodociągowy, pokrywać koszta administracji domu, a więc oświetlenia, wywozu śmieci, kominiarza, wywozu nieczystości z dołów kloacznych, asekuracji i potrzebnego ewentualnie remontu mieszkania, czyli będzie musiał przez szereg lat dopłacać poważne kwoty do mieszkania takiego niepłacącego nic lokatora.

Że nowelizacja taka namnoży takich niepłacących czynszu, nie ulega dla nas żadnej wątpliwości.

Jest to jeden więcej kapitalny sposób zachęcenia kapitałów do budownictwa!!

Bruki.

Na skutek naszego komunikatu w sprawie bruków, ogłoszonego w poprzednim numerze naszego Czasopisma, oraz w dziennikach miejscowych, ukazało się w dziennikach „sprostowanie“ Magistratu tej treści, że wielu właścicieli realności zwraca się do Magistratu (?) z zapytaniem, czy za bruki wobec ogłoszonego reskryptu Ministerstwa robót publicznych mają płacić, przyczem Magistrat wyjaśnia, że reskrypt nie był ogłoszony i jest tylko wewnętrzną korespondencją władz i że odnosi się tylko do ulicy Szpitalnej.

Wobec tego zaznaczamy, że obojętną jest rzeczą, czy reskrypt był ogłoszony, gdyż chociaż nie ogłoszony jest dla Województwa wiążącą opinją władzy przełożonej przy załatwianiu odnośnych rekursów. Z samej zaś treści reskryptu jasnem jest, że jest ogólną interpretacją artykułu 174 ustawy budowlanej, odnoszącą się do wszystkich ulic już istniejących, a nie specjalnie do ulicy Szpitalnej. Zresztą i Województwo nie inaczej go rozumie, bo zwróciło się do Magistratu z żądaniem uzasadnienia zamierzonego przerzucania kosztów bruków na właścicieli domów w całym szeregu ulic wobec treści powyższego reskryptu. To też wspomniane „sprostowanie“ Magistratu jest co najmniej dziwnem, i może wprowadzić w błąd wielu właścicieli domów. Interesowanym zaś, którzy zwracają się o poradę do Magistratu, możemy wyrazić tylko nasze zdziwienie.

Oświetlenie ulicy Łobzowskiej.

W poprzednim numerze Czasopisma donieśliśmy Szan. Czytelnikom o niezwykłej uchwale komisji drogowo-kanałowej, przerzucającej koszt zamiany oświetlenia gazowego na elektryczne na właścicieli przyległych domów i obiecaliśmy obronić ich od tej niezwykłej niespodzianki.

Miło nam więc donieść im, że uchwała ta została już cofniętą.

Premje — zamiast subwencyj,
jako projekt rozwiązania sprawy mieszkaniowej w Polsce.

Gdy w przeddzień nowego 1931 roku Zarząd Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej

w Polsce otrzymał od Ministra Robót Publicznych wezwanie do wyrażenia opinji o dotychczasowych projektach rozwiązania sprawy mieszkaniowej, a ewentualnie do złożenia własnego projektu ożywienia ruchu budowlanego i jego sfinansowania, organizacja nasza stanęła przed trudnem i ciężkiem do rozwiązania zagadnieniem. .

Tego niezmiernie trudnego zadania podjął się członek Zarządu Związku, p. Jerzy Schimmel, asystent wydziału ekonomicznego Uniwersytetu Poznańskiego i poseł na Sejm.

Po szczegółowem przedyskutowaniu na kilku posiedzeniach prezydjum, projekt posła Schimmla przyjęty został na plenarnem posiedzeniu Zarządu Związku i jako projekt organizacji naszej złożony został Ministrowi Robót Publicznych i Rządowi.

Poniżej przytaczamy projekt ten w zarysie.

I.

Zasadniczym błędem w rozważaniu sprawy mieszkaniowej jest sprowadzenie zagadnienia ożywienia ruchu budowlanego do walki o wysokość komornego: „walczy się dzisiaj nie o dach nad głową „dla młodej, dorastającej lub będącej na dorobku „generacji, którą brak mieszkań najbardziej do- „tknął — lecz o wysokość komornego".

Ponadto skojarzono dwa zupełnie odmienne zagadnienia: rentowności budownictwa domów z takiem czy innem ustaleniem dochodów właścicieli starych domów. Utrzymywanie niskiego komornego w starych i nowych domach jest tendencją przeciwdziałającą ożywieniu budownictwa. Są dwie alternatywy: albo wysokie komorne i ożywienie ruchu budowlanego, albo niskie komorne i brak mieszkań. Trzeba mieć odwagę powiedzieć to społeczeństwu. Utartym w społeczeństwie jest pogląd, że zastój budowlany wywołany jest brakiem kapitału inwestycyjnego. Przeczą temu fakty: udział funduszów prywatnych w finansowaniu nowych budowli wynosi przeciętnie dla całej Polski 65 procent, a dla województw centralnych 70 procent. Przyczyną zastoju w budownictwie mieszkaniowem jest ustawodawstwo, ograniczające dochodowość starych domów. Ograniczenia, stosowane do właścicieli starych domów zniechęciły kapitalistów do budowy nowych; niskie czynsze w starych domach powstrzymują szerokie warstwy od płacenia wysokich czynszów w nowych domach. Ustawa o ochronie lokatorów, aczkolwiek nie stosowana do nowych domów, wpływa pośrednio na zastój budownictwa. Taka ustawa, reglamentująca czynsze na poziomie 58 procent w starych domach zabiłaby budownictwo mieszkaniowe przy najpomyślniejszych warunkach gospodarczych.

Zamiast tezy o braku kapitałów, należy postawić inną: „brak rentowności, spowodowany niską reglamentacją czynszów, spowodował niedostateczną podaż mieszkań i zastój w budownictwie mieszkaniowem".

Uznając, że nie brak kapitałów, ale brak rentowności domów jest przyczyną zastoju budowlanego, należy nowym domom przywrócić rentowność. Można to uczynić tylko stopniowo. Na czas przejściowy trzeba to uczynić w sposób sztuczny.

Jednocześnie, chcąc usunąć moment ryzyka przy budowie, należy w sposób uroczysty i bezwzględny określić dzisiejsze ustawodawstwo, jako instytucję przejściową, wyznaczając termin jej wygaśnięcia, jak to uczyniły wszystkie państwa Europy Zachodniej,

Ponadto należy wyrzec się budownictwa „społecznego" nie obliczonego na zysk, gdyż stwarza ono dla prywatnej inicjatywy „nielojalną konkurencję" i zabija budownictwo prywatne. Poza tem prywatny zleceniodawca, ryzykując w budowie kapitał własny, stwarza gwarancję „oszczędnego i racjonalnego" zużycia kapitału, podczas, gdy statystyczne budownictwo społeczne posiada zawsze tendencje do trwonienia kapitału.

Nasi politycy ekonomiczni — zauważa autor — powinni stalej pamiętać o nadzwyczaj ważnej funkcji, jaką w gospodarstwie społecznem odgrywa instytucja prywatnej własności, stojąca na straży rentowności lokat kapitału przed marnotrawstwem. Niestety, społeczeństwo nasze zaledwie uświadamia sobie tę socjologiczną i gospodarczą funkcję jednej z najpoważniejszych naszych instytucyj socjalnych, hołdując wciąż jeszcze przestarzałym i zacofanym poglądom z ubiegłego wieku, odnoszącym się wrogo do prywatnej własności i prywatnego kapitalizmu.

Cały szereg państw europejskich rozwiązał sprawę mieszkaniową na podstawie ustanowienia „rentowności" nowych domów. System niemiecki, ze względu na specyficzne warunki, polega na dostarczaniu na bardzo niski procent kapitałów budowlanych, czerpanych ze źródeł publicznych. Są to — jak wyjaśnia autor — ze swej istoty ekonomicznej, „ukryte subwencje bezzwrotne" które są przyczyną marnotrawienia kapitału i drożyzny w budownictwie.

W Polsce przywrócenie rentowności nastąpi dopiero wtedy, gdy zniknie dzisiejsza reglamentacja czynszów, a z nią i rozpiętość komornego w starych i nowych domach.

Wobec tego autor proponuje stopniową likwidację ustawy o ochronie lokatorów w następujący sposób:

1) Wyjąć z pod ochrony mieszkania drogie, ponieważ ochrona bogatych lokatorów jest zjawiskiem gorszącem.

2) Wyjąć z pod ochrony składy hurtowe i detaliczne, gdyż nie jest to zabezpieczenie dachu nad głową, ale udzielanie ukrytych subwencyj.

3) Dążyć do rozluźnienia ustawy o ochronie lokatorów odnośnie do lokali mieszkalnych, a więc rozszerzyć zakres umów dobrowolnych, zawieszać ustawę przy zmianie lokatorów.

4) Podnosić komorne na wszystkie inne mieszkania stopniowo, naprzykład po 3·5 procent kwartalnie aż do poziomu komornego za identyczne lokale w domach nowych, względnie aż do przywrócenia wolnego rynku mieszkaniowego.

II

Udowodniwszy, że zastój budownictwa spowodowany jest brakiem rentowności kapitału ulokowanego w budownictwie, autor rozumuje w dalszym ciągu w sposób następujący:

Prywatna inicjatywa zaczęłaby bez pomocy rządu budować dopiero wówczas, gdy komorne w starych domach zrównałoby się z komornem w nowych i dom przynosiłby pewny dochód. Jest to okres zbyt długi, wobec czego autor na okres przejściowy proponuje sztuczny sposób przywrócenia rentowności w nowych domach drogą premjowania.

Opierając się na Materjałach Ministerstwa Robót Publicznych do projektu ustawy budowlanej, gdzie koszt 1 metra sześciennego budowy wskazano przeciętnie na 55 zł., a izbę mieszkalną obliczono na 80 metrów sześc., autor oblicza, ile powinnoby miesięcznie wynosić komorne za taką izbę:

Koszt budowy jednej izby . . .	4.400·—	zł
Teren 10% kosztów budowy . .	440·—	„
Razem koszta budowy . .	4·840·—	zł
Oprocentowanie kapitału 10% .	484·—	„
Amortyzacja 1% od 4.400 zł . .	44·—	„
Utrzymanie i admin. domu 2% .	96·80	„
Razem . .	624·80	zł
W zaokrągleniu	625·—	„

Zatem budowa nowych domów zaczęłaby się dopiero kalkulować przy takim poziomie komornego rocznie za jedną izbę.

Autor sądzi, że nowe mieszkania, technicznie lepiej uposażone od starych, mogłyby z nimi konkurować przy różnicy czynszu około 16% na korzyść nowych mieszkań, czyli, że przy komornem, wynoszącem w starych domach około 525 zł. rocznie za izbę, opłaciłaby się już budowa nowych domów. Ustawowe komorne (licząc przeciętnie 9 rb. za izbę) wynosi dziś około 287 zł. rocznie. Różnica w komornem, któraby przywróciła rentowność w nowych domach wynosi zatem 525 — 287 = 238 zł. rocznie, tj. około 20 zł. miesięcznie.

„Tę różnicę, projektodawca proponuje dopłacać do każdej izby mieszkalnej o określonych rozmiarach, każdemu, kto ją wybuduje i wypuści w najem lub sam w niej zamieszka".

Oczywiście w miarę wzrostu komornego w starych domach, dopłaty do mieszkań w nowych dowych domach ulegałyby odpowiedniej zniżce, aż do zupełnego zaniku przy zrównaniu cen (z uwzględnieniem różnicy wartości technicznej mieszkań no wych i starych).

Wziąwszy zatem pod uwagę, że:

1-mo cena obecna za izbę wynosi miesięcznie około 23·85 zł., (58% podstawowego komornego),

2-do, że wzrost komornego w starych domach rozpocznie się od 1. VII. 1931 r.,

3-tio, że komorne wzrastać będzie po 3½% kwartalnie, —

można „przykładowo" określić dopłaty miesięczne do mieszkań w nowych domach w okresie przejściowym w rozmiarach następujących:

Data	Ustawowe komorne miesięcznie: 1 rb. = 4·57 gr. 108 rb. = 493·56 gr. 3½% stanowi 1·44 zł. miesięcznie.	Dopłata miesięczna
1. 4. 1931 roku	58 % 23·85 zł.	—
1. 7. „	61½% 25·29 „	18·46
1. 10. „	65 % 26·73 „	17·02
1. 1. 1932 roku	68½% 28·17 „	15·58
1. 4. „	72 % 29·61 „	14·14
1. 7. „	75½% 31·05 „	12·70
1. 10. „	79 % 32·49 „	11·26
1. 1. 1933 roku	82½% 33·93 „	9·82
1. 4. „	86 % 35·37 „	8·38
1. 7. „	89½% 36·81 „	6·94
1. 10. „	92 % 38·15 „	5·50
1. 1. 1934 roku	95½% 39·69 „	4·06
1. 4. „	99 % 41·13 „	2·62
1. 7. „	102½% 42·57 „	1·18
1. 10. „	105 % 43·75 „	0·00

Dochód łączny właściciela nowego domu z komornego i premij mieszkaniowych w okresie przejściowym wynosiłby po 43·75 zł. miesięcznie za każdą izbę mieszkalną.

Jakich sum wymagałyby te dopłaty w okresie przejściowym?

Przypuśćmy, że najintensywniej rozwinięty ruch budowlany jest w możności wyprodukować rocznie po 130.000 izb mieszkalnych. To znaczy w roku 1931 należałoby premjować 130.000 izb, — w roku 1932 260 000, w r. 1933 — 390.000, w r. 1934 — 520.000 izb. Ale jednocześnie z wzrostem liczby premjowanych objektów zmniejszałaby się wysokość samych premij. Pomnożywszy ilość premjowanych izb przez wysokość premij, otrzymamy sumy premij na każdy okres, które wyniosą w okresach:

od 1. 7. 1931 r. do 31. 12. 1931 r. — 13,837.200 zł.
od 1. 1. 1932 r. do 31. 12. 1932 r. — 41,870.400 zł.
od 1. 2. 1933 r. do 31. 12. 1933 r. — 35,848.800 zł.
od 1. 1. 1934 r. do 31. 12. 1934 r. — 12,261.600 zł.

Przewagę systemu premij nad systemem niemieckim i austrjackim subwencyj budowlanych autor popiera przykładami państw, gdzie system ten z dodątnim skutkiem został zastosowany, a więc Anglji, Włoszech, Czechosłowacji, po części Francji, przyczem zwraca uwagę, że od niemieckiego systemu subwencyj odwracają się w Niemczech coraz energiczniej ludzie nauki i praktycy komunalni, nawet socjaliści.

„Na niedawno odbytym zjeździe słynnego „Verein für Socialpolitik" — przytacza autor — wszyscy referenci polityki mieszkaniowej wypowiedzieli się za stopniową likwidacją dzisiejszej gospodarki mieszkaniowej, i wtedy przedstawiciele robotników, a raczej socjalistycznych związków zawodowych (Gewerkschaften) powzięli jednomyślną uchwałę, że obecne ustawodawstwo mieszkaniowe musi ulec jak najszybszej likwidacji, ponieważ jest szkodliwe dla robotników. Inny przedstawiciel niemieckiego socjalizmu Quessel, członek parlamentu nie zawahał się określić prawodawstwo mieszkaniowe jako „bolszewizm mieszkaniowy" (Wohnungsbolschewismus)".

Autor stwierdza, że bez obciążenia społeczeństwa nowemi podatkami możnaby przy zastosowaniu systemu premij przeprowadzić wielką akcję budowlaną. Wpływy z podatku lokalowego i podatku od placów niezabudowanych prawie że wystarczą na pokrycie tych premij. Niedobór w wysokości około 20 miljonów w latach 1932 i 1933 możnaby bez trudu pokryć z ogólnych funduszów skarbowych, a to tem łatwiej, że ożywienie budownictwa odciąży rynek pracy i zmniejszy dopłaty skarbu do funduszu bezrobocia.

Nie bez słuszności twierdzi autor, że „szczupłość „i drożyzna kapitału w Polsce jest bezpośrednim wy„nikiem naszego skrajnego fiskalizmu i antikapitali„stycznego ustawodawstwa". Kapitał rodzimy z kraju ucieka, a „Polska należy dziś bezwzględnie do krajów eksportujących kapitał".

Zastanawia się następnie autor nad zagadnieniem, czy budżety rodzinne wytrzymają proponowaną nadwyżkę komornego, i na pytanie to odpowiada twierdząco.

„Jeżeli ludność Polski może wydać rocznie na tytoń przeszło 700 miljonów złotych, a na samą tylko wódkę monopolową — przeszło 670 miljonów, a doliczywszy wydatki na piwo i wino — około 800 miljonów, jeżeli więc na te dwie zupełnie drugorzędne potrzeby może wydać około 1 i pół miljarda złotych rocznie, to przecież nie może ulegać najmniejszej wątpliwości, że jest w stanie zapłacić więcej, niż płaci dziś na zaspokojenie stokroć ważniejszej potrzeby, jaką jest mieszkanie".

Autor zaznacza wreszcie, „że kapitał budowlany „powinien być tak samo traktowany, jak kapitał „przemysłowy, rolny, bankowy i t. p.; że wyjątkowe „traktowanie jednej postaci kapitału z konieczności „odbić musi się ujemnie na tej dziedzinie produkcji, w której ten kapitał został zaangażowany". Dlatego też wszelki ekscepcjonalizm w tej dziedzinie wobec kapitału inwestowanego da zawsze ujemne rezultaty w dziedzinie mieszkaniowej". *(Z Miasta polskiego).*

Praktyczne wskazówki o składaniu zeznań o dochodzie, podlegającym podatkowi dochodowemu.

1) Do dnia 1 maja 1931 r. (włącznie) należy złożyć na przepisanym formularzu urzędowym zeznanie o dochodzie.

Formularze te wydają bezpłatnie Urzędy Skarbowe Podatków i Opłat Skarbowych przy ul. Krowoderskiej 5, Kanoniczej 17 i Józefińskiej 14.

Kto z ważnych powodów nie może w tym terminie złożyć zeznania, winien najpóźniej do dnia 1 maja b. r. wnieść do właściwego (ze względu na swoje stałe miejsce zamieszkania) Urzędu Skarbowego uzasadnioną prośbę o odroczenie tego terminu.

Zeznania o dochodzie mogą być składane albo we właściwych Urzędach Skarbowych, albo nadawane na pocztę listem poleconym.

Aby mieć dowód złożenia zeznania w przepisanym terminie, należy — przy składaniu zeznań w Urzędzie Skarbowym z reguły żądać potwierdzenia odbioru, które Urząd Skarbowy jest zobowiązany wydać (stempel 22 gr).

Data nadania na pocztę decyduje o terminie złożenia zeznania w Urzędzie pocztowym.

Jeżeli kto w terminie do 1 maja 1931 r. nie złoży zeznania, lub złoży je po tym terminie, temu nietylko nastąpi wymiar (zaocznie) z urzędu, ale nadto zostanie nałożona grzywna od 3—100 zł.

Złożone w przepisanym terminie zeznanie służy za podstawę obliczenia dochodu i wymiaru podatku, a Władza wymiarowa nie powinna określić dochodu odmiennie od wykazanego w złożonem w terminie zeznaniu, jeżeli nie da poprzednio płatnikowi sposobności (w postępowaniu t. zw. usterkowem) do udzielenia wyjaśnień, oraz poparcia zeznanych danych o dochodzie.

Również dochód ze źródła, nieobjętego zeznaniem, może Władza włączyć do podstaw wymiaru tylko wtedy, gdy co do tego źródła przedstawi płatnikowi wątpliwości.

O ile Władza wymiarowa tego zaniechała, winna być podstawa obliczenia dochodu przyjęta zgodnie ze złożonem zeznaniem

W razie przeciwnym wymiar podatku

jest wadliwy i bezprawny, gdyż nastąpił z pogwałceniem wyraźnych postanowień ustawowych.

Wobec tego, złożenie zeznania o dochodzie jest nietylko obowiązkiem, ale zarazem prawem, z którego powinien każdy korzystać w dobrze zrozumianym własnym interesie.

2) Do składania zeznania o dochodzie obowiązani są wszyscy, których dochód podlegający podatkowi z roku kalendarzowego 1930 przekroczył 1 500 zł.

3) Wprawdzie formularz zeznania zawiera na pierwszej stronie wyraźne wskazówki, jak wypełnić Dział I na drugiej stronie i Dział II na trzeciej stronie zeznania, jednak dla uniknięcia ewentual ych wątpliwości podajemy P. T. członkom kilka uwag, jak należy sporz dzić zeznanie odpowiednio do wymagań ustawy, aby nie narażać się ze strony Władzy wymiarowej na zarzut niedokładności zeznania:

a) Tak dochody jak i potrącone koszta, oraz odliczenia należy wykazać w kwotach faktycznie pobranych względnie wydanych w ciągu roku kalendarzowego 1930.

b) Ponieważ w Dziale I zeznania (na 2 stronie), należy w dotyczących przedziałkach podać dochody netto obliczone już po potrąceniu kosztów połączonych z jego osiągnięciem, zachowaniem i zabezpieczeniem, przeto, aby uniknąć udzielania Władzom wymiarowym wyjaśnień co do sposobu obliczania tego dochodu netto, należy dołączyć do zeznania arkusz wkładkowy, obejmujący uzasadnienie zeznania.

W tem uzasadnieniu należy dokładnie opisać każde poszczególne źródło dochodu, nadto objaśnić, w jaki sposób obliczono dochód netto (podatkowy), umieszczony w odnośnej przedziałce zeznania, a to przez wyszczególnienie rzeczywiście osiągniętego w ciągu roku kalendarzowego 1930 przychodu brutto z każdego źródła osobno, oraz wysokości poniesionych w roku 1930 kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia tych przychodów (wraz z amortyzacją).

W uzasadnieniu tem należy również oddzielnie opisać i wyspecyfikować poszczególne odliczenia umieszczone w poszczególnych przedziałkach II Działu, na 3-ciej stronie zeznania, poniesione faktycznie w ciągu roku kalendarzowego 1930, jak: odsetki (procenta) od długów, trwałe ciężary i renty (oparte na tytułach prawnych), opłaty, premje asekuracyjne życiowe, wreszcie podatki.

Suma dochodów z poszczególnych źródeł, podana w Dziale I zeznania, stanowi ogólny dochód, od którego należy odjąć wyszczególnione w Dziale II zeznania odliczenia.

Po odjęciu ogólnej sumy odli zeń od ogólnej sumy dochodu, pozostała różnica stanowi dochód podlegający opodatkowaniu.

W części końcowej Działu II zeznania, może płatnik wreszcie podać wszystkie te okoliczności, które uzasadniają przewidziane ustawą obniżenie stopy podatkowej, a więc ilość członków rodziny, będących na utrzymaniu podatnika, jak również szczególne stosunki istotnie osłabiające jego siłę podatkową.

O ile na utrzymaniu głowy rodziny, której dochód podlegający opodatkowaniu nie przekracza 7.200 zł, znajduje się więcej niż jeden (1) członek rodziny, wówczas przypadającą stopę podatkową obniża się o 2 stopnie skali na każdego następnego członka rodziny, co w danym razie może spowodować zupełne zwolnienie od podatku.

Za członków rodziny w porozumieniu ustawy, uważać należy małżonków, dzieci ślubne, nieślubne i przysposobione, krewnych męża i żony, oraz dzieci rodzeństwa tychże. Nie uwzględnia się atoli członków rodziny osiągających samoistny dochód i rozporządzających dowolnie tym dochodem, następnie członków rodziny, którzy są stale zajęci w gospodarstwie rolnem, leśnem, lub w przedsiębiorstwie handlowem, względnie przemysłowem podatnika, a których koszty wyżywienia zaliczono do kosztów produkcji. Przygodne zasilanie członka rodziny, nie ma znaczenia utrzymania go przez podatnika

Prócz wspomnianej ulgi, obniża się podatek, najwyżej o 3 stopnie skali (niezależnie od ulgi z tytułu utrzymania rodziny) tym płat ikom, których dochód roczny, podlegający opodatkowaniu, nie przekracza 12.000 zł, a co do których zachodzą nadzwyczajne okoliczności istotnie osłabiające jego siłę podatkową (ciężary z powodu nadmiernego obarczenia rodziną, długotrwała choroba, zadłużenie, kształcenie dzieci, klęski elementarne i t. p.).

Z drugiej strony podwyższa się stopę podatkową o 20% dla podatników nieżonatych i niezamężnych a osiągających dochód ponad 3.600 zł, o ile nie mają na utrzymaniu żadnego członka rodziny.

Niezależnie od złożenia zeznania należy samemu obliczyć podatek wedle skali (na ostatniej stronie formularza zeznania) od dochodu wykazanego w zeznaniu, jako podlegającego podatkowi, oraz 10% nadzwyczajny dodatek i połowę tego podatku z dodatkiem wpłacić (bez wyraźnego wezwania władzy podatkowej) jako zaliczkę na wymierzyć się mający podatek, do dnia 1 maja 1931 r. włącznie, w Kasie Skarbowej, a dowód uskutecznionej zapłaty w oryginale lub w odpisie, podpisanym przez płatnika, dołączyć do zeznania.

We wszystkich wypadkach wątpliwych biuro Towarzystwa udziela P. T. członkom porad i informacyj, gdzie można również załatwić

wszelkie sprawy podatkowe, dotyczące podatku dochodowego, przemysłowego, majątkowego, od kapitałów i rent, podatków gminnych (od nieruchomości, od lokali, opłat wodociągowych i t. p.), oraz sprawy egzekucyjne podatkowe, w godzinach urzędowych (poniedziałki i czwartki od godziny 17 do 19). W miarę potrzeby, godziny te będą rozszerzone również i na inne dni tygodnia.

W sprawie zeznań do podatku dochowego zechcą P. T. członkowie zgłaszać się w swoim własnym interesie w dniach najbliższych.

Ustawowe potrącenia na remont i amortyzację budynku, a praktyka fiskalna Władz Skarbowych.

W numerze 1/114 naszego czasopisma z marca ubiegłego roku, podaliśmy w artykule „O dochodzie podatkowym u budynków“ wyczerpujące wskazówki jak zeznawać tak przychód brutto, jak i potrącenia z budynków.

Najważniejszemi między temi potrąceniami i najbardziej aktualnemi są potrącenia na remont i amortyzację budynku, co do których są wprawdzie wyraźne postanowienia ustawowe, ale niestety dotychczas przeważnie tylko teoretyczne, gdyż w praktyce Władze Skarbowe ze względów litylko fiskalnych albo je zupełnie pomijają, albo niewłaściwie je interpretują.

Art. 6 ustawy o państwowym podatku dochodowym i § 14 rozporządzenia wykonawczego tej ustawy wypowiadają zasadę, że za dochód uważa się sumę przychodów po strąceniu kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia przychodów — łącznie z corocznem prawidłowem odpisaniem za zużycie (amortyzacja) — o ile je faktycznie poniesiono i to celem osiągnięcia dochodu, a więc o ile były potrzebne i celowe, zaś między innemi potrąceniami, wymionionemi szczegółowo w § 31 cyt. rozp. są również naprawy budynków, o ile nie stanowią wydatków na budowę, przebudowę, trwałe ulepszenie lub upiększenie domu, co również orzeka art. 8 ustawy i § 19 rozporządzenia, nazywając je, w odróżnieniu od kosztów, wydatkami.

W praktyce wymiarowej stale jest sporna kwestja, czy i które wydatki służą tylko osiągnięciu, zachowaniu i zabezpieczeniu przychodu które zaś istotnie powodują powiększenie lub ulepszenie źródła dochodu.

Nader płynnem i spornem jest również pojęcie remontu, gdyż przeważnie identyfikuje się go z niepotrącalnym nakładem inwestycyjnym

Władze Skarbowe, kierując się jedynie interesem fiskalnym, przejawiają w tej dziedzinie tak daleko idący i z pojęciami życia oraz ekonomiki rozmijający się rygoryzm interpretacyjny, że zaliczają do kategorji wydatków niepotrącalnych nawet koszta remontu budynku, uskutecznione czyto z konieczności, czy też nawet na wyraźne polecenie Władz policyjnych.

Stosowanie podobnej praktyki powoduje, iż płatnicy ze względów podatkowych w najdalej idącej mierze ociągają się z przeprowadzeniem wszelkich w interesie zachowania źródła dochodowego i jego przychodów niezbędnych remontów, co bezsprzecznie przyczynia się do dewastacji m enia narodowego. Celowem byłoby dlatego, aby w kwestjach spornych Władze skarbowe zasięgały opinji — nie informatorów — lecz biegłych (znawców). Ich orzeczenia napewno przyczyniłyby się do oparcia praktyki wymiarowej, na kryterjach, bardziej odpowiadających stosunkom faktycznym życia.

Podobnie ma się sprawa z potrąceniami na amortyzację budynku.

Czas i używanie przedmiotów są temi czynnikami, które wpływają na zmniejszenie się ich wartości. Każdy przedmiot z czasem zużywa się, nawet gdy jest starannie utrzymywany i naprawiany. Przedmiot używany przez dłuższy okres czasu staje się się z czasem niezdatnym do dalszego użytku. Powyższe zasady tyczą się również budynków mieszkalnych.

Budynek po pewnym dłuższym przeciągu czasu staje się niezdatnym do dalszego użytku, nawet gdy był starannie remontowany. Długotrwałość budynku zależy od wielu czynników, a przedewszystkiem od dobroci materjałów użytych do budowli, od konstrukcji budynku, od wpływów miejscowego klimatu, od przeznaczenia budynku i od mniej lub więcej starannego remontu.

Z tych względów nie można ustalić ściśle normy długotrwałości budynków. Budowniczowie, inżynierowie i technicy, ubezpieczeń od ognia mają co do tych norm różne zdania. Dla budynków murowanych w miastach — poza budowlami monumentalnemi — przy bardzo dobrej i trwałej konstrukcji, długotrwałość budynku określa się na lat 70 – 120. Normy te jednak policzyć należy do wyjątkowych, a szczególnie w naszym klimacie i przy naszym sposobie budowania, gdzie długotrwałość budynku wynosi 60 do 80 lat — o ile corocznie był dokonywany remont. Atoli większość domów u nas, wskutek rujnującej właścicieli domów ustawy o ochronie lokatorów, od wielu lat nie jest dostatecznie remontowaną. Toteż i długotrwałość tych domów musi być znacznie krótsza.

Zapobiegliwy właściciel budynku — w przewidywaniu, że z czasem jego budynek się zużyje, powinien w zasadzie corocznie odkładać z dochodu pewne kwoty pieniężne, które mają w przyszłości pozwolić mu na odbudowę starego, zużytego domu,

względnie na postawienie nowego domu zamiast starego.

Z tej racji powstały tak zwane coroczne potrącenia na amortyzację, czyli zużycie.

Dlatego — podobnie jak w innych prawodawstwach podatkowych — przewiduje i nasza ustawa o państwowym podatku dochodowym w art. 6 — między innemi potrąceniami tytułem kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia przychodu — a więc prócz kosztów naprawy i utrzymania budynku w dobrym stanie i poza innemi kosztami administracyjnemi — ponadto pewne kwoty przeznaczone na coroczne prawidłowe odpisanie za zużycie, czyli na t. zw. amortyzację budynku.

Bliższe postanowienia co do sposobu ustalania potrąceń za zużycie zawiera § 16 rozporządzenia wykonawczego Ministerstwa Skarbu. Według tych postanowień potrącenia te nie powinny z reguły przekraczać przy budynkach mieszkalnych 2% wartości przedmiotu, chociaż wyższe potrącenie z tego tytułu — pod pewnemi warunkami — nie jest wykluczone. Natomiast postanowienia te nie oznaczają zupełnie granicy minimalnej tych potrąceń.

Potrącenia za zużycie należy zatem uskuteczniać — wedle wyraźnych postanowień ustawowych — procentowo od wartości budynku, a nie od przychodu z budynku.

Jednak Urzędy Skarbowe tudzież Komisje Szacunkowe, będące powolnem narzędziem w rękach naczelników Urzędów Skarbowych, kwestjonują nietylko 2%, lecz nawet niższe procenta wartości budynku, tytułem amortyzacji — upierając się przy błędnym sposobie potrącania z tego tytułu — i przyjmując szablonowo dla wszystkich domów, podlegających ustawie o ochronie lokatorów — w myśl okólnika tut. Izby Skarbowej z dnia 19 listopada 1928 L. 33610/II — 5% zasadniczego czynszu z r. 1914, co zupełnie nie zgadza się z wyraźnemi cyt. postanowieniami ustawowemi.

Z postanowień tych raczej wynika, że przy stosowaniu przez płatnika 2% na amortyzację, nie ma on wcale obowiązku dowodzenia tej wysokości procentu. Musi on to uczynić wtedy, o ile żąda wyższego obrachowania niż 2% (wyraźnie o tem mówi § 16 ustęp 6). Natomiast z postanowień zawartych w tym § wypływa wniosek, że raczej, o ile władza wymiarowa chce zastosować mniejszy procent niż 2, ciąży na niej obowiązek dowodzenia swojej tezy i to na każdy objekt oddzielnie, gdyż każdy dom podlega innym warunkom technicznym, topograficznym i t. d.

Prawodawca rozumiał, iż trudno w praktyce na każdy oddzielny objekt stosować różne normy amortyzacyjne (przy tak małem rozpięciu jak od 0 do 2 i dlatego, nie bez racji w § 16 zadecydował, iż średnia norma ma być 2%, nie żądając wcale od Władz skarbowych sprawdzania, a od płatnika dowodzenia.

Wobec tego, iż to stanowi dużą różnicę w naszych kalkulacjach podatkowych, jaki będzie przyjęty procent na amortyzację, musimy twardo nasze stanowisko utrzymywać, nie zgadzać się na mniejszy procent niż 2% i tę ideę rozpowszechniać wśród naszych członków.

Władze wymiarowe w innych okręgach a w szczególności obu Izb Skarbowych w Warszawie zaczęły stosować 1% wartości na amortyzację, tylko w okręgu naszej Izby stosuje się jeszcze system potrącenia 5% przychodu, co przedstawia zaledwie 0·02 do 0·05% wartości szacunkowej budynku, a zatem jest oparte na przypuszczalnej długotrwałości budynku z reguły na kilkaset lat, co jest wprost wykluczone i dowodzi, że obliczenie amortyzacji wbrew wyraźnym postanowieniom ustawowym — nie od wartości przedmiotu lecz od dochodu prowadzi do absurdu.

Wyżej przedstawione poglądy należy jednak przeprowadzić w Komisji Odwoławczej.

Za podstawę oszacowania wartości budynku może służyć między innemi wartość szacunkowa instytucji ubezpieczeniowej. Wartość ta nadaje się dlatego do obliczenia (amortyzacji zużycia budynku), ponieważ przedstawia tylko równowartość kosztów budowy, t. j. wartość samego budynku bez parceli budowlanej.

Atoli w szacunku ubezpieczeniowym nie jest uwzględniona wartość fundamentów budynku, jako jego części niepalnych, lecz natomiast bezspornie podlegających z czasem osłabieniu, a więc zużyciu.

W celu otrzymania rzeczywistej wartości całego budynku należy zatem dodać do szacunku ubezpieczeniowego wartość fundamentów budynku, która technicznie — w domach murowanych piętrowych bywa przeciętnie określoną na 25% wartości wykazanej w szacunku ubezpieczeniowym, a co jest zgodne z postanowieniami okólnika Ministerstwa Skarbu z dnia 1 grudnia 1926 r. L. D. P. O. 5807/II. *W. S.*

Komunikaty.

Obowiązki członków. Według § 6 lit. b. statutu Tow. Kat. wł. realności m. Krakowa, członek Towarzystwa ma obowiązek zgłaszać do Wydziału Towarzystwa nazwiska tych osób w jego realnościach zamieszkałych, które jako lokatorzy, administratorowie lub stróże domu nie zasługują na zalecenie.

W dzisiejszych czasach, gdy tak trudno jest pozbyć się przykrego lokatora lub stróża, postanowienie to ma wielką doniosłość i dlatego prosimy naszych członków, by jak najskrupulatniej do niego się zastosowali celem ostrzeżenia innych właścicieli realności.

Nowi członkowie wpisani w I kwartale 1931 r.: Będzikiewicz Sebastjan, Błotnicka Julja, Chlipalska Michalina, Czerwińska Marja Felicja, Radca Drozdowski Stanisław, Friedberg Marja, Kosiba Stanisław, Lachowicz Julja, Ożegalska Anna, Pinkalska Felicja, Inż. Rosiewicz Józef, Radca Skrzydylka Władysław, Smoleniowa Marja, Dr. Tomikowa Marja, Zgromadzenie SS. Norbertanek, Żurawska Marja.

Odroczenie meldunków. W pismach miejscowych pojawiła się wiadomość, że przeprowadzenie nowych meldunków zostaje odroczone do 31 grudnia b. r. Po zasięgnięciu co do tego informacyj u p. Naczelnika Dra Łapy, wyjaśniamy, że odroczenie to odnosi się jedynie do urzędów gminnych, które do tego terminu mają sporządzić księgi ludności.

Właściciele domów, którzy przepisom dotyczącym jeszcze zadość nie uczynili, powinni uczynić to niezwłocznie!

Płace dozorców domów na rok 1931. Nadzwyczajna Komisja Rozjemcza na posiedzeniu w dniu 21 marca b. r. pozostawiła wszystkie poprzednie warunki w mocy. Obowiązują więc warunki wydane na rok 1929, które wydrukowaliśmy in extenso w numerze marcowym z 1929 roku naszego Czasopisma. Nadzwyczajna Komisja złożona z prawników, mimo przedstawienia jej przez zastępców właścicieli realności orzeczeń Najwyższego Sądu, zatrzymała w mocy postanowienie umowy, wymagające przy wypowiedzeniu stosunku służbowego bez podania powodów 6-cio miesięcznego terminu, jakkolwiek wskazane orzeczenia Najw. Sądu postanowienie takie uznały za przekraczające wogóle kompetencję Nadzwyczajnej Komisji, oraz za sprzeczne z obowiązującą w tej sprawie ustawą cywilną.

Sąd Najwyższy swoje, Komisja swoje!

Dokąd w ten sposób dojdziemy?

Przedstawiciele właścicieli realności wskazywali również na postanowienie poprzedniej umowy, że wypowiedzenie stosunku służbowego jest nieważne, jeżeli właściciel domu winien jest cokolwiek dozorcy. Postanowienie to bowiem zupełnie uniemożliwia rozwiązanie stosunku służbowego, gdyż dozorca po każdem wypowiedzeniu zgłasza jakąś, najczęściej urojoną pretensję, np. z przed dwu lat za ścierkę lub miotłę i Sąd pracy wypowiedzenie uchyla. Przy następnem wypowiedzeniu dozorca znowu przypomina sobie jakąkolwiek inną pretensję i wypowiedzenie znowu na nic. Że się tak dzieje, to nawet zastępcy dozorców nie zaprzeczali temu. Komisja wysłuchała wywodów i... postanowienie to pozostawiła w mocy!!

Dokąd, dokąd idziemy???

Do numeru niniejszego dołączamy Szan. Członkom, którzy zalegają z wkładkami, czeki P. K. O. z uwidocznioną ołówkiem należytością. Prosimy o wyrównanie ich.

Nakładem Towarzystwa katol. właścicieli realności m. Krakowa i Gmin przyłączonych. — Drukarnia Związkowa w Krakowie pod zarządem J. Dziubanowskiego.